

# Teil I

## Baurechtlicher Teil

## I. Die häufigsten Ursachen für Nachträge am Bau

Die bei Bauverträgen vereinbarten Preise sind grundsätzlich Festpreise. Der Kunde (Auftraggeber) darf somit erwarten, dass exakt zu den Preisen abgerechnet wird, die die Vertragspartner im Bauvertrag vereinbart haben. Dabei ist gleichgültig, um welchen Vertragstyp es sich handelt, ob also Einheitspreise, Pauschalpreise oder Stundenverrechnungssätze vereinbart sind.

Kommt es allerdings zu Mengenänderungen, zu Änderungen der vereinbarten Leistung oder treten Leistungsstörungen ein, so hat dies naturgemäß Einfluss auf die vereinbarten Preise, die Vertragspartner können dann zu Preisveränderungen berechtigt bzw. verpflichtet sein.

Die Ursachen für Nachträge sind vielfältig. Häufig ist eine nicht ausgereifte Planung hierfür verantwortlich. Es können sich aber auch die Regeln der Technik ändern, oder die öffentlich-rechtlichen Genehmigungsbehörden verlangen „Nachbesserungen“.

**Nachträge aufgrund von Leistungsstörungen** sind nicht Gegenstand des vorliegenden Buches und werden hier nur kurz angesprochen. Insoweit wird auf das Buch „Bauzeit und Behinderung“ von Biermann/Frikell/Hofmann verwiesen.

## II. Auslegungsgrundsätze zur Ermittlung eines Nachtrags

### 1. Welche Rang- und Reihenfolge gilt unter den einzelnen Vertragsbestandteilen?

Bauvertragsunterlagen sind häufig sehr umfangreich und gliedern sich in unterschiedliche Vertragsteile, zum Beispiel: Verhandlungsprotokoll, Leistungsverzeichnis, Pläne, Besondere Vertragsbedingungen, Zusätzliche Vertragsbedingungen, VOB/B. Nicht selten sind dabei Widersprüche zwischen den einzelnen Vertragsteilen festzustellen, sodass zur Ermittlung eines Nachtrags erforderlich ist, die korrekte Rang- und Reihenfolge der Vertragsteile sowie deren rechtliche „Qualität“ zu bestimmen.

In den meisten Verträgen finden sich dazu ausdrückliche Regelungen zu deren Festlegung.

#### Beispiel:

*„Die einzelnen Vertragsbestandteile dieses Vertrages gelten in folgender Rang- und Reihenfolge*

1. *Dieser Vertrag*
2. *Angebot vom ...*
3. *Verhandlungsprotokoll vom ...“*

Damit können mögliche Widersprüche zwischen einzelnen Vertragsbestandteilen aufgelöst werden.

Fehlt in einem Vertrag eine solche Regelung, müssen Widersprüche auf andere Weise aufgelöst werden:

#### Beispiel:

*Im Leistungsverzeichnis ist festgelegt, dass die Fliesen „türhoch“ zu verlegen sind. Nach den bei Vertragsschluss vom Auftraggeber übergebenen Plänen ist deckenhohe Verlegung vorgesehen.*

Für solche Widersprüche innerhalb eines Vertragswerks stellt die VOB/B in § 1 Abs. 2 eine entsprechende Regelung auf und lässt sich dabei von dem Grundsatz leiten:

**„Das Speziellere geht dem Allgemeineren vor.“**

Danach stehen bei Widersprüchen innerhalb des Vertragswerks die Aussagen in der **Leistungsbeschreibung an erster Rangstelle**. Unter dem Begriff „Leistungsbeschreibung“ versteht man dabei nicht nur das „Leistungsverzeichnis“, sondern alle Vertragsteile, wie z. B. die Ausführungspläne, die die geschuldete Leistung beschreiben.

Befinden sich zwischen Plänen und Leistungsverzeichnis **Widersprüche**, so gilt auch hier der Grundsatz, wonach das Speziellere dem Allgemeineren vorgeht.

Der **Leistungsbeschreibung** kommt **gegenüber den Plänen** jedenfalls dann eine größere Bedeutung als den Plänen zu, „wenn sich die Pläne nicht im Detail an dem angebotenen Bauvorhaben orientieren.“<sup>1)</sup>

Welche Rangfolge zwischen den einzelnen Vertragsbestandteilen besteht, ist also Sache des Einzelfalles. Im Allgemeinen genießen die Pläne den Vorrang, wenn sie detaillierter als das Leistungsverzeichnis gefasst sind.

Auch generell ist zu beachten, dass das Leistungsverzeichnis nicht zwingend die „speziellere“ Regelung sein muss. **Häufig findet sich zum Beispiel in den technischen Vorbemerkungen eine genauere Beschreibung der zu erbringenden Vertragsleistung. Das ist dann vorrangig vor den einschlägigen LV-Positionen zu beachten.**

**Befinden sich innerhalb gleichrangiger Vertragsteile widersprüchliche Aussagen**, und löst der Verfasser dies nicht vor Vertragsschluss auf, trägt er das damit verbundene Risiko, demgemäß gehen Unklarheiten dann zu seinen Lasten.

#### **Beispiel:**

*Der vom Auftraggeber gefertigte Vertrag beinhaltet den Bau einer Aufzugsanlage, über deren Ausführung das Leistungsverzeichnis (LV) widersprüchliche Angaben macht. Unter Nummer 3.4.3.4 des Leistungsverzeichnisses ist geregelt, dass „alle Aufzüge als vollverglaste Fahrkörbe und Aufzugsschächte zu konzipieren sind“. In Nummer 7.16 des LV ist dagegen für die Aufzugskabinen bestimmt: „voll verglascete Aufzugstüren, Wandverkleidungen zum Teil aus Stahl, teilweise verspiegelte Innenseiten“.*

Der Auftragnehmer schuldet hier nur die für ihn günstigere Variante der Nummer 7.16.

## **2. Wie sind Vertragsunterlagen auszulegen?**

### **2.1 Handelt es sich um individuelle Vertragsbestandteile oder um AGB?**

Bei der Auslegung widersprüchlicher Vertragsteile ist zwischen individuellen Vertragsbestandteilen und Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu unterscheiden. Dabei genießen Individualvereinbarungen stets Vorrang vor AGB (siehe § 305b BGB). Individualvereinbarungen sind solche, die von beiden Seiten nach inhaltlicher Auseinandersetzung ausgehandelt und beiderseitig akzeptiert wurden.

### **2.2 Auslegungsgrundsätze für individuell ausgehandelte Vertragsbestandteile**

**Finden sich in individuell ausgehandelten Vertragsbestandteilen Unklarheiten, bestehen also** mehrere Auslegungsmöglichkeiten einer Vertragserklärung, so bestimmen die §§ 133, 157 BGB, dass die „objektive, sich aus der Sicht des Empfängers nach Treu

---

<sup>1)</sup> OLG Celle, Urteil vom 02. 10. 2019 – Az.: 14 U171/18.

und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte ergebende Bedeutung“ maßgeblich ist,<sup>2)</sup>

**Beispiel:**

Die Position aus dem Leistungsverzeichnis des Auftraggebers lautet:

„Farbton der Türen uni, nach Wahl des AG.“

*Bei Vertragsdurchführung wünscht der AG keine der vorhandenen Standard-, sondern aufwendig herzustellende „Sonderfarben“. Liegt hierin eine vergütungspflichtige Vertragsänderung?*

Es kommt dabei entscheidend auf den sogenannten **Empfängerhorizont** der potenziellen Bieter an, also darauf, wie die Klausel objektiv aus deren Sicht nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte auszulegen ist (§§ 133, 157 BGB).

**Im Beispiel** musste der AN nur mit Standardfarben rechnen, hat also Anspruch auf eine höhere Vergütung für die verlangten Sonderfarben und zwar nach den Grundsätzen einer Vertragsänderung.<sup>3)</sup>

### 2.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen: Begriff und Auslegungsgrundsätze

Im Gegensatz zu individuellen Vertragsbedingungen unterliegen sogenannte AGB einer strengen gesetzlichen Wirksamkeitskontrolle. Auch gelten für AGB besondere Einbeziehungs- und Auslegungsgrundsätze, die §§ 305 ff. BGB zu entnehmen sind. Dabei haben individuelle Vertragsteile stets Vorrang vor AGB (§ 305b BGB).

In § 305 Abs. 1 Satz 1–3 BGB wird der **Begriff „Allgemeine Geschäftsbedingungen“** erläutert:

*Danach sind dies „alle für eine **Vielzahl** von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss des Vertrages **stellt**. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat.“*

- Eine Vorformulierung für eine „**Vielzahl**“ von Anwendungsfällen ist schon dann anzunehmen, wenn die mindestens dreimalige Verwendung von Klauseln **beabsichtigt** ist.<sup>4)</sup>

Das „Vielzahlkriterium“ ist somit auch dann erfüllt, wenn eine Klausel bisher nur einmal verwendet wurde, jedoch für eine Vielfachverwendung aufgestellt worden ist.

---

2) BGHZ 36, S. 33 ff.

3) OLG Köln – Az.: 20 U 259/90; BGH – Az.: VII ZR 264/95.

4) BGH – Az.: VII ZR 318/95.

**Fall:**

Der Auftraggeber lässt seine Vertragsbedingungen neu fassen, die offenkundig für eine Mehrfachverwendung bestimmt sind (Beispiel: „Besondere Vertragsbedingungen, Fassung 2022“).

- Diese AGB sind „**gestellt**“, falls kein Aushandeln vorausgegangen ist.

**Durch ein echtes „Aushandeln“ können AGB aber zu wirksamen Individualvereinbarungen werden** (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB). Die Rechtsprechung stellt hohe Ansprüche an ein „Aushandeln“. Der die AGB verwendende Vertragspartner muss seinen Vertragsinhalt „ernsthaft zu Disposition“ stellen und dem anderen eine „reale Gestaltungsfreiheit“ zur Wahrung eigener Rechte einräumen.<sup>5)</sup>

**Fall:**

Die vorformulierte Vertragsstrafeklausel des Auftraggebers lautet: „Für jeden Tag des Verzugs zahlt der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe von 0,2 % der Auftragssumme.“

Die Klausel sieht keine angemessene Obergrenze für die Vertragsstrafe vor. Sie ist daher nach einhelliger Rechtsprechung unwirksam.<sup>6)</sup>

Fragt der Auftraggeber den Auftragnehmer vor Vertragsschluss, ob er mit der Klausel einverstanden sei, und der Auftragnehmer dies bejaht, genügt dies für ein „Aushandeln“ allerdings nicht.

Für die Praxis ist davon auszugehen, dass in aller Regel nur dann eine Umwandlung einer AGB-Klausel in eine Individualvereinbarung stattfindet, wenn die gestellte Klausel auf Wunsch des Vertragspartners **auch tatsächlich abgeändert** wird. „Allenfalls unter besonderen Umständen kann ein Vertrag auch dann als Ergebnis eines Aushandelns gewertet werden, wenn es schließlich nach gründlicher Erörterung bei der gestellten Klausel bleibt.“<sup>7)</sup>

**a) Welche „üblichen“ Vertragsteile im Bauvertrag sind „AGB“?**

Fast sämtliche im Zusammenhang mit Bauverträgen verwendeten vorformulierten Vertragsbestandteile stellen Allgemeine Geschäftsbedingungen dar, wie

- „Besondere Vertragsbedingungen“
- „Zusätzliche Vertragsbedingungen“
- „Zusätzliche technische Vorschriften“
- VOB/B
- die ATV (VOB/C), soweit sie keine technischen Sachverhalte wiedergeben und somit in den Abschnitten 4 und 5 der ATV.

Bei diesen Regelungen handelt es sich um vertragsrechtliche Bestimmungen im Sinne von §§ 305 ff. BGB; sie unterliegen damit der Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB.<sup>8)</sup>

---

5) BGH vom 03. 11. 1999 – Az.: VIII ZR 269/98.

6) Siehe „Unwirksame Bauvertragsklauseln“ von Hofmann/Frikell/Schwamb, 12. Aufl., S. 293 ff.

7) BGH vom 22. 11. 2012 – Az.: VII ZR 222/12.

8) BGH vom 17. 06. 2004, IBR 2004, S. 487.